RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté.
- La demande de logements locatifs demeure forte. Toutefois, les résultats du recensement de 2006 indiquent que la croissance de la clientèle locataire est limitée et que celle-ci vieillit.
- Malgré l'arrivée de nouvelles unités, le parc locatif a rapetissé.
- Le taux d'inoccupation a remonté dans toutes les gammes de loyers, mais davantage pour les loyers les plus chers (900 $ et plus).
- Contrairement à 2006, le taux d'inoccupation a progressé plus fortement pour les appartements en copropriété offerts en location que pour les logements locatifs.

Figure 1

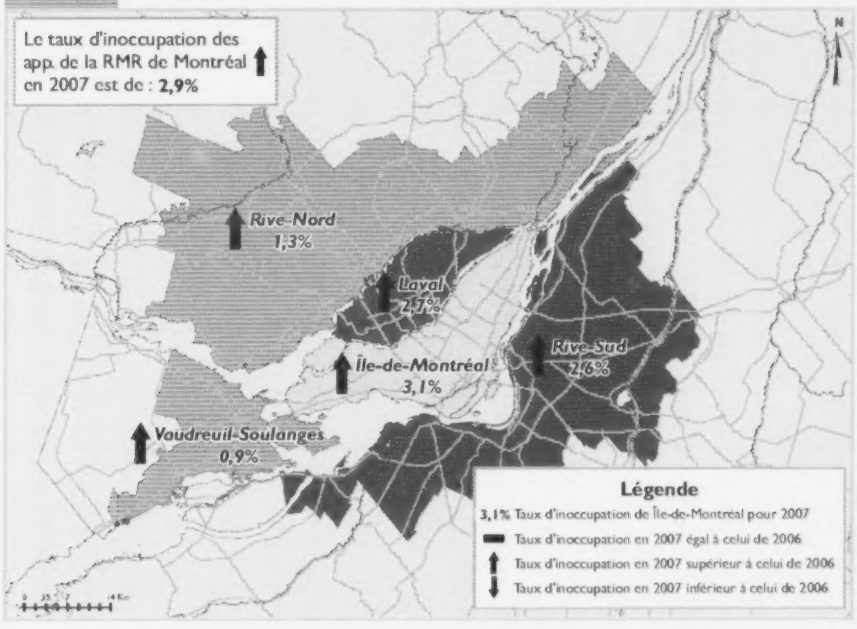


Table des matières

2 Légère hausse du taux d'inoccupation et le loyer progresse d'environ 2,3 %
3 La demande de logements locatifs demeure forte, mais elle évolue
4 Malgré l'arrivée de nouvelles unités, le parc locatif a rapetissé
4 Le segment des logements haut de gamme se détend davantage
5 Le marché s'est davantage relâché à Laval et sur la Rive-Sud
7 La location de copropriétés est toujours moins répandue à Montréal qu'ailleurs au Canada
10 Carte des zones d'enquête
11 Description des zones d'enquête
32 Méthodologie

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est gratuite.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	**2,6**	**2,6**

MARCHÉ LOCATIF

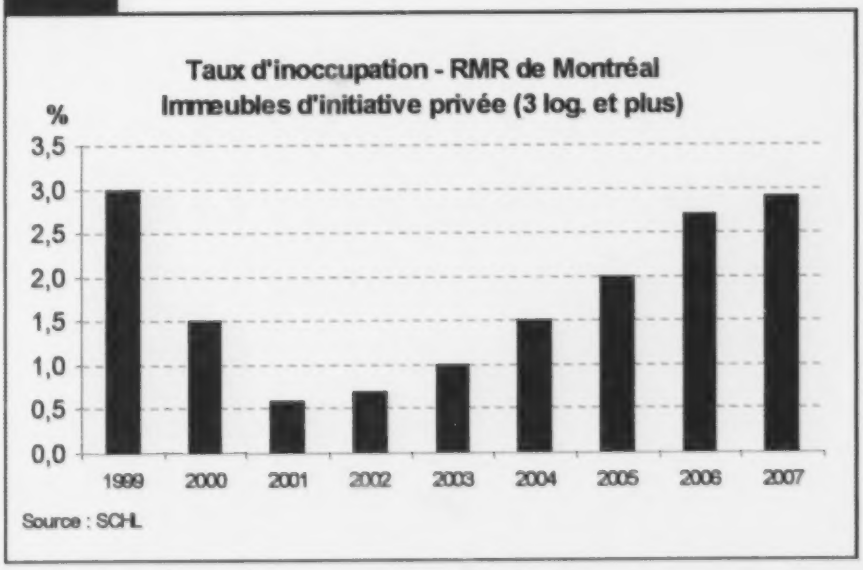
Légère hausse du taux d'inoccupation

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, effectuée par la SCHL au mois d'octobre 2007, le taux d'inoccupation a très légèrement remonté dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal par rapport à la même période en 2006. Le pourcentage d'appartements inoccupés dans les immeubles d'initiative privée comptant trois logements et plus a atteint 2,9 % en octobre dernier comparativement à 2,7 %, en 2006. Cette sixième hausse consécutive du taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal est l'une des plus faibles depuis le creux de 2001.

Le loyer moyen progresse d'environ 2,3 %

En octobre dernier, les locataires devaient débourser en moyenne 647 $ par mois pour louer un appartement de deux chambres. Ce montant peut inclure ou non les services, tels que l'électricité et le chauffage. Ce chiffre donne une bonne estimation du loyer moyen demandé sur le marché.
Par ailleurs, la hausse estimative du loyer moyen des logements de deux chambres situés dans les immeubles existants a été un peu plus faible que l'année dernière, soit 2,3 % contre 2,8 % en 2006. (Pour obtenir des données plus détaillées, veuillez consulter le tableau 1.1.5 à la page 18). À noter que la SCHL utilise maintenant une mesure (introduite l'an dernier) qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence de ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes.

Figure 2



[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

La demande de logements locatifs demeure forte, mais elle évolue

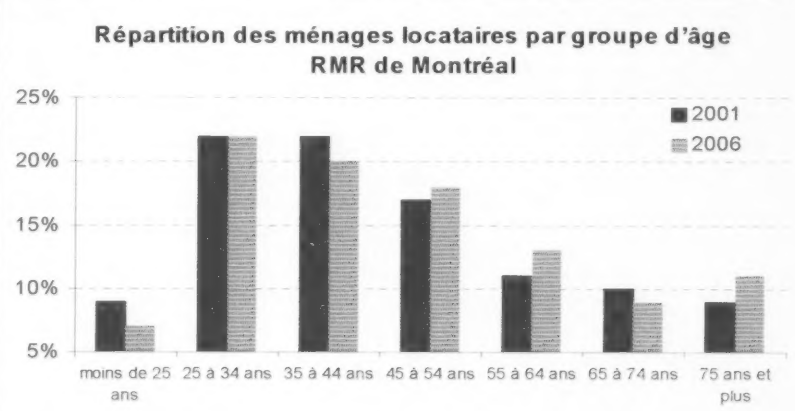
Manifestement, la demande de logements locatifs est demeurée forte dans la RMR de Montréal, et cela en dépit du fait que l'évolution de certains facteurs importants favorisait un relâchement plus prononcé de celle-ci. Bref, la faiblesse relative du marché du travail cette année pour les moins de 25 ans, le solde migratoire en baisse par rapport à l'année dernière[1] et le mouvement d'accession à la propriété, comme en témoigne la vigueur du marché résidentiel, sont autant de facteurs ayant contribué à freiner la demande de logements locatifs. Toutefois, mentionnons que le niveau d'emploi chez les jeunes demeure tout de même élevé et qu'au troisième trimestre de 2007 l'emploi a recommencé à s'accroître légèrement (+1 %) après avoir connu un début d'année difficile (-5 % au premier trimestre et -3 % au deuxième trimestre). Par ailleurs, bien qu'on s'attende à un recul de la migration nette, le solde demeurera positif.

Cependant, les résultats du recensement de 2006 révèlent que la clientèle locataire évolue et que la demande de logements locatifs serait peut-être moins sensible à certains facteurs qui y sont traditionnellement associés.

Dans les années 70, la RMR de Montréal était principalement composée de locataires, mais le nombre de ménages propriétaires a augmenté petit à petit. Trente ans plus tard, les résultats du recensement de 2001 indiquaient un changement important dans la composition des ménages montréalais, puisque les ménages propriétaires (50,2 %) sont devenus aussi nombreux que les locataires. Vu le dynamisme de la construction d'habitations au cours des années suivantes, et particulièrement de copropriétés, il était évident que la proportion de propriétaires continuerait de croître dans la RMR de Montréal. En effet, les résultats du recensement de 2006, publiés récemment, révélaient que la proportion des ménages qui sont propriétaires de leur logement a monté à 53,4 %.

Par ailleurs, entre les recensements de 2001 et de 2006, le taux de propriétaires a davantage augmenté chez les jeunes ménages âgés de moins de 35 ans, une clientèle traditionnellement associée au marché locatif. Les ménages locataires vieillissent dans la RMR de Montréal. Selon les résultats du recensement de 2006, il y a maintenant plus de ménages locataires âgés de 45 ans et plus (50,8 %) que de ménages locataires âgés de moins de 45 ans (49,2 %), et ce phénomène est un peu plus accentué en dehors de l'île de Montréal. Soulignons que l'emploi pour le groupe des 45 ans et plus est en croissance dans la région métropolitaine de Montréal. Pour les neufs premiers mois de l'année, l'emploi dans ce groupe d'âge a augmenté de près de 9 %, alors qu'il est demeuré stable chez les 25 à 44 ans et a reculé de 2 % chez les moins de 25 ans.

Figure 3



Source : Statistique Canada, recensements de 2001 et de 2006

[1] Bien que les données relatives à la migration pour l'année 2007 ne soient pas disponibles pour la RMR de Montréal, celles se rapportant à la province de Québec le sont, du moins pour les six premiers mois de l'année, ce qui donne une bonne indication des tendances pour Montréal. La migration internationale demeure la principale source de nouveaux arrivants, mais les mouvements vers d'autres provinces se seraient accentués au premier semestre de 2007 par rapport à 2006, de sorte que le bilan migratoire total provincial est en baisse. D'ailleurs, selon nos plus récentes prévisions, le solde migratoire montréalais s'élèvera à 13 600 personnes cette année, ce qui représente un recul de 7 %, et il devrait progresser de 5 % en 2008 pour atteindre 14 300. Les mouvements vers l'ouest du pays s'atténueront par suite du ralentissement de la croissance économique dans cette région, ce qui permettra au solde migratoire de renouer avec la croissance dès 2008.

Malgré l'arrivée de nouvelles unités, le parc locatif a rapetissé

Même si le nombre des logements locatifs récemment achevés et arrivés sur le marché a continué de croître dans la région métropolitaine de Montréal (quoique à un rythme moins rapide que par les années passées car les mises en chantier ont diminué en 2006), il n'en demeure pas moins que, de façon globale, le parc locatif montréalais a rapetissé par rapport à l'année dernière. En fait, plusieurs immeubles locatifs échantillonnés ne répondaient plus aux critères de l'enquête et ont donc été retirés. Par exemple, des immeubles locatifs n'ayant pas fait partie de l'échantillon depuis longtemps ont été convertis en copropriétés, ou encore plusieurs triplex dont un logement était occupé par le propriétaire ont été retirés temporairement de l'univers de l'enquête, car ils comptaient moins de trois logements offerts sur le marché. L'univers des appartements d'initiative privée est donc passé de 478 180 unités en 2006 à 475 954 en 2007, ce qui représente une baisse d'un peu plus de 2 000 unités. En plus d'une demande de logements locatifs qui est demeurée forte, l'offre a été un peu moins abondante, ce qui a contribué, dans une certaine mesure, à limiter la hausse du taux d'inoccupation dans la région de Montréal.

Le segment des logements haut de gamme se détend davantage

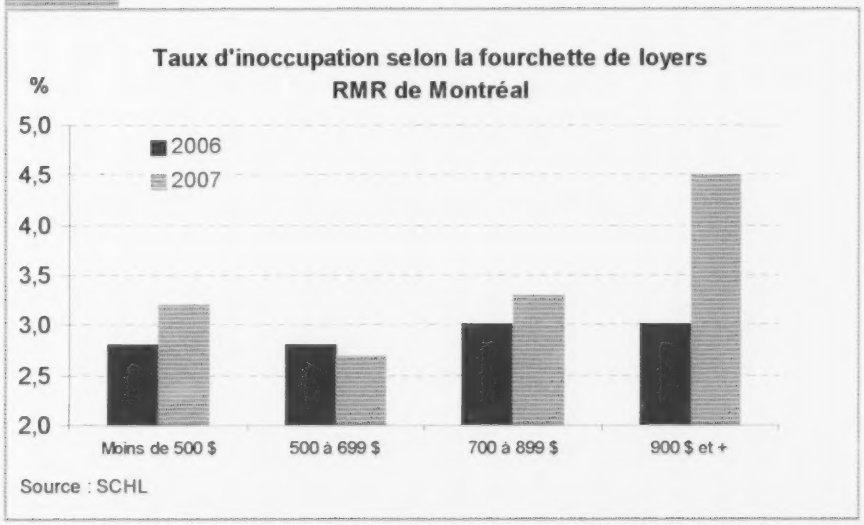
Bien que le taux d'inoccupation ait augmenté pour toutes les gammes de loyers, la progression a été plus forte dans le segment des logements les plus chers (900 $ et plus). Dans cette gamme de loyers, le taux d'inoccupation a atteint 4,5 % en octobre dernier contre 3 % en 2006, ce qui représente une hausse de 1,5 point de pourcentage, alors que dans les autres gammes, les majorations ont été nettement plus modestes, c'est-à-dire inférieures à 0,5 point de pourcentage.

Étant donné le dynamisme observé sur le marché résidentiel montréalais, il n'est pas surprenant de constater que le segment des logements haut de gamme, pour lesquels le loyer est souvent similaire à une mensualité hypothécaire, souffre un peu plus, car les locataires de tels logements sont plus susceptibles de devenir propriétaires. À noter que le marché des copropriétés offertes en location, pour lequel le loyer mensuel moyen toutes tailles de logements confondues excède 1 000 $, a connu les mêmes difficultés. Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location, s'est davantage relevé que celui des logements locatifs, soit d'un point de pourcentage, De ce fait, le pourcentage des copropriétés inoccupées est maintenant plus élevé (3,8 %) que celui des logements locatifs, alors que l'année dernière il n'y avait presque pas de différence entre les deux taux.

Le marché s'est davantage relâché à Laval et sur la Rive-Sud

Alors que le taux d'inoccupation était resté plutôt stable en 2006 à Laval et sur la Rive-Sud, c'est dans ces secteurs que l'on observe les plus fortes hausses du taux d'inoccupation cette année. En effet, le taux d'inoccupation a progressé de 0,7 et de 0,6 point de pourcentage à Laval et sur la Rive-Sud pour atteindre 2,7 % et 2,6 %, respectivement. Sur l'île de Montréal, alors qu'on observait la plus forte hausse du taux d'inoccupation en 2006, l'année 2007 aura été différente, puisque le taux est

Figure 4



demeuré sensiblement le même qu'en 2006 (3,1 % contre 3,0 % en 2006). Ces résultats ne sont guère surprenants, puisque dans les secteurs de Laval et de la Rive-Sud, les unités locatives nouvellement arrivées sur le marché y étaient en forte croissance par rapport à l'année dernière, tandis que sur l'île de Montréal, leur nombre a reculé. Par ailleurs, globalement, l'univers des appartements locatifs a progressé sur la Rive-Sud. Il est demeuré stable à Laval, mais il a baissé sur l'île de Montréal. En raison de la remontée plus soutenue du taux d'inoccupation à Laval et sur la Rive-Sud, l'écart entre ce taux et celui observé sur l'île de Montréal est moins grand que l'année dernière (moins de 0,5 point de pourcentage de différence en 2007 comparativement à un point de pourcentage en 2006). Tout comme l'année dernière, la situation du marché locatif n'a presque pas changé sur la Rive-Nord (1,3 % contre 1,2 % en 2006). Le fait que la Rive-Nord demeure le secteur où la proportion de logements vacants est la plus faible et que l'île de Montréal affiche le taux le plus élevé n'est pas étranger au coût de la location dans ces secteurs. C'est en effet sur la Rive-Nord que les loyers moyens sont les moins chers et sur l'île de Montréal qu'ils sont les plus élevés.

Île de Montréal : détente dans les secteurs les plus dispendieux

Même si le marché locatif est demeuré stable sur l'île de Montréal par rapport à l'an passé, on constate que la réalité est bien différente dans certaines zones.

Étant donné que le marché s'est davantage relâché dans la fourchette de loyers de 900 $ et plus par mois, il n'est pas surprenant de constater qu'il en a été de même pour la plupart des zones les plus dispendieuses de l'île de Montréal. En effet, le taux d'inoccupation a davantage progressé dans la zone 1 (Centre-ville et Île-des-Sœurs) ainsi que dans les zones 4 (Notre-Dame-de-Grâce, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest), 15 (Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue) et 13 (Saint-Laurent). Comme les hausses ont varié de 0,7 à 1,3 point de pourcentage, le taux d'inoccupation a franchi le cap des 4 % dans ces zones. Le secteur Plateau Mont-Royal (zone 6) s'ajoute à la liste. En hausse de un point de pourcentage par rapport à 2006, le taux d'inoccupation de 2,5 % demeure tout de même quelque peu inférieur à la moyenne pour l'ensemble de l'île.

Le marché ne s'est pas seulement relâché, il s'est aussi resserré dans quelques zones moins dispendieuses, où le loyer moyen total est inférieur à celui établi pour l'ensemble de l'île. Le taux d'inoccupation a baissé dans les zones 7 (Villeray, Saint-Michel, Parc-Extension), 17 (Mercier) et 9 (Rosemont, La Petite-Patrie). Bien qu'un peu plus dispendieux, les marchés de Lasalle (zone 3) et d'Hochelaga-Maisonneuve (zone 8) ont aussi vu leur taux d'inoccupation décroître comparativement à l'année 2006.

C'est cependant dans la zone 18 (Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies et Montréal-Est), une des zones les plus abordables, que le taux d'inoccupation a le plus augmenté au cours de la dernière année. En fait, il a plus que doublé (2,2 % en 2006 contre 4,7 % en 2007). Ce secteur a probablement davantage souffert du mouvement d'accession à la propriété, puisque la construction d'unités destinées aux propriétaires-occupants est demeurée très forte, voire même exceptionnellement élevée. Également moins dispendieux, le marché de Dorval et de Lachine (zone 14) s'est pour sa part passablement relâché, et le taux d'inoccupation est passé de 4,8 % à 5,9 %. Soulignons, qu'à l'échelle de l'île de Montréal, ces deux zones sont les seules à avoir vu leur parc locatif augmenter par rapport à l'année 2006.

Rive-Sud : hausse du taux d'inoccupation plus marquée dans les secteurs périphériques

Sur la Rive-Sud, le taux d'inoccupation a davantage augmenté dans les zones périphériques. Le fait que la croissance estimative des loyers ait été deux fois plus élevée (4,7 %[2]) dans la zone 33 (Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil et Varennes) que dans l'ensemble de la Rive-Sud (2,2 %) n'a sûrement pas favorisé la dynamique du marché, puisque le taux d'inoccupation est passé de 0,6 % en 2006 à 1,6 % cette année. Dans la zone 34 (Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu et Saint-Mathias), le taux d'inoccupation a évolué de façon similaire à celui observé dans la zone

[2] Voir le tableau 1.1.5 à la page 18

33 : 0,4 % en 2006 contre 1,6 % en 2007. Bien que le nombre des unités locatives nouvellement arrivées sur le marché ait été limité, il n'en demeure pas moins que cette zone a connu une forte croissance à cet égard au cours de la dernière année, tout comme le secteur de Longueuil (zone 30), où le taux d'inoccupation est passé de 2,7 % à 3,7 % et où il y a le plus de logements inoccupés sur la Rive-Sud.

Laval : les secteurs plus âgés sont plus secoués

Bien que le taux d'inoccupation ait augmenté presque partout à Laval, les secteurs où le parc est plus âgé, soit Pont-Viau (zone 21) et Saint-François, Saint-Vincent et Duvernay (zone 22), ont été un peu plus secoués. En hausse de près de quatre points de pourcentage, le taux d'inoccupation est maintenant de 4,8 % dans la zone 22. C'est donc le secteur où il y a proportionnellement le plus de logements inoccupés alors, qu'il y a un an, le marché était relativement serré. Dans la zone 21, le taux d'inoccupation a atteint 3,1%, soit 1,2 point de pourcentage de plus que l'année dernière. Bien que limité, le nombre des unités locatives nouvellement arrivées sur le marché a été nettement plus élevé au cours de la dernière année que durant les trois années précédentes.

Finalement, le taux d'inoccupation s'est aussi relevé du côté de Vimont et d'Auteuil (zone 23). En hausse de un point de pourcentage, il a atteint 1,8 %. Cette zone a probablement davantage souffert du mouvement d'accession à la propriété, puisque c'est la seule dans le secteur de Laval où le nombre des unités destinées aux propriétaires-occupants, achevées au cours de la dernière année, a progressé par rapport à l'année dernière.

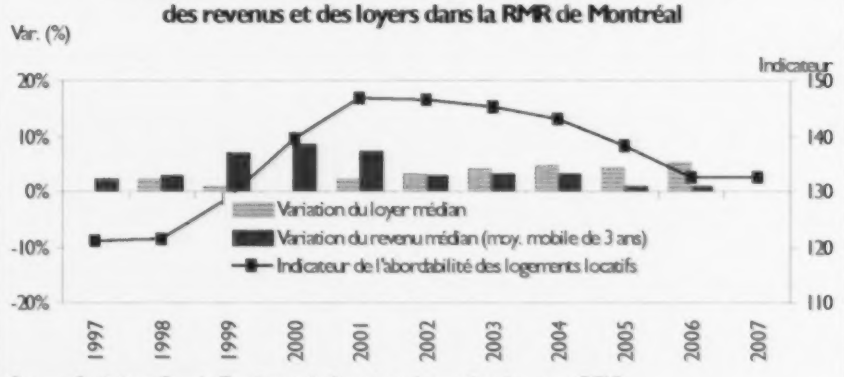
L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs demeure stable

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier est égal à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, nouvellement conçu par la SCHL, le marché de Montréal est demeuré stable par rapport à l'année dernière. Grâce à la stabilité du loyer médian des appartements de deux chambres et du revenu médian des ménages

Figure 5

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs et variation des revenus et des loyers dans la RMR de Montréal



Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, SCHL

locataires, l'indicateur n'a pratiquement pas bougé depuis l'année dernière (132 contre 133 en 2006). (Des précisions concernant l'indicateur sont fournies dans la section sur la méthode d'enquête).

Le taux d'inoccupation continuera de remonter

Même si la construction de logements locatifs ralentira en 2008, le taux d'inoccupation continuera d'augmenter dans région de Montréal. En raison de la forte croissance des mises en chantier enregistrée en 2007, l'arrivée de nouvelles unités locatives sera plus importante en 2008 qu'elle ne l'a été cette année. Toutefois, bien qu'elle soit soutenue par la croissance modérée de la migration, la demande de logements locatifs ne sera pas suffisamment forte pour faire contrepoids aux nouveaux logements qui s'ajouteront sur le marché et à ceux que les ménages ayant accédé à la propriété libéreront. Conséquemment, le pourcentage de logements inoccupés continuera de monter et devrait atteindre 3,3 % en 2008. S'il s'avérait que l'immigration soit plus importante que prévu en raison de la légère hausse des cibles établies pour 2008 par rapport à 2007 et que les mouvements vers l'ouest soient plus contenus que prévu, la demande de logements locatifs pourrait être plus vigoureuse, ce qui pourrait limiter un peu plus la progression du taux d'inoccupation l'année prochaine.

ENQUÊTE SUR LES COPROPRIÉTÉS OFFERTES EN LOCATION

La location de copropriétés est toujours moins répandue à Montréal qu'ailleurs au Canada

Tout comme l'an dernier, les résultats obtenus nous démontrent que la location d'appartements en copropriété est beaucoup moins fréquente dans la RMR de Montréal que dans d'autres grands centres urbains à l'extérieur du Québec. Selon l'enquête, le nombre de copropriétés offertes en location est passé de 6 670 en 2006 à 7 959 en 2007, ce qui représente une augmentation de 19 %. Ajoutons cependant qu'en dépit de cette progression, 9 % seulement des copropriétés sont offertes en location dans la RMR de Montréal. À Vancouver, Calgary et Edmonton, ce pourcentage atteint 22,3 %, 21,4 % et 24,5 %, respectivement.

Selon les résultats de l'enquête, le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location dans la RMR de Montréal était de 3,8 % en octobre comparativement à 2,8 %, en octobre 2006, ce qui dépasse le taux observé dans les autres centres urbains du Canada. Ce taux d'inoccupation relativement élevé s'explique par la cherté des appartements en copropriété offerts en location par rapport aux appartements traditionnels, par la plus grande disponibilité de logements locatifs traditionnels et par l'offre abondante de copropriétés sur le marché de la revente.

Découpage régional

Une hausse du pourcentage de copropriétés offertes en location a été enregistrée dans tous les sous-secteurs, mis à part celui de l'Est de l'île de Montréal, où la proportion (5,2 %) est demeurée stable entre 2006 et 2007. Cette progression a été deux fois supérieure à la moyenne dans le sous-secteur Centre-ville/Île-des-Sœurs (16,5 %), et une augmentation de deux points de pourcentage a été relevée dans le sous-secteur Rive-Sud/Vaudreuil-Soulanges (7,9 %). L'Est de l'Île de Montréal est le sous-secteur où la proportion de copropriétés offertes en location est la plus faible, possiblement parce que le loyer moyen des copropriétés situées dans ce secteur (717 $) est inférieur de plus de 300 $ au loyer moyen établi des copropriétés pour l'ensemble de la RMR (1 054 $).

La détente du marché des copropriétés offertes en location s'est fait sentir dans tous les sous-secteurs de la RMR, sauf le Péricentre, où le taux d'inoccupation a diminué de 1,1 point de pourcentage, l'Est de l'Île de Montréal, où il a reculé de 3 points de pourcentage, et la Rive-Sud/Vaudreuil-Soulanges, où il a diminué de 0,2 point de pourcentage.

Signalons que, dans le secteur Centre-ville/Île-des-Sœurs, le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location a grimpé de 6,2 points de pourcentage pour

atteindre 7,9 %. Cette forte hausse est sans doute attribuable au fait, qu'en octobre dernier, le loyer moyen des copropriétés de deux chambres à coucher était passablement plus élevé que l'année dernière.

Préférence pour les immeubles de grande taille

Sur le marché des copropriétés offertes en location, la préférence semble aller aux immeubles de grande taille (plus de 50 unités), puisque non seulement le taux d'inoccupation y est inférieur à la moyenne, mais il a également moins augmenté que celui des appartements situés dans les immeubles plus petits (moins de 50 unités). Cette situation est à l'opposé de celle observée sur le marché locatif traditionnel, où le taux d'inoccupation des appartements situés dans les immeubles de grande taille est supérieur à la moyenne.

LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL DES APPARTEMENTS LOCATIFS RESTE INCHANGÉ À 2,6 % EN OCTOBRE 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains[1] du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

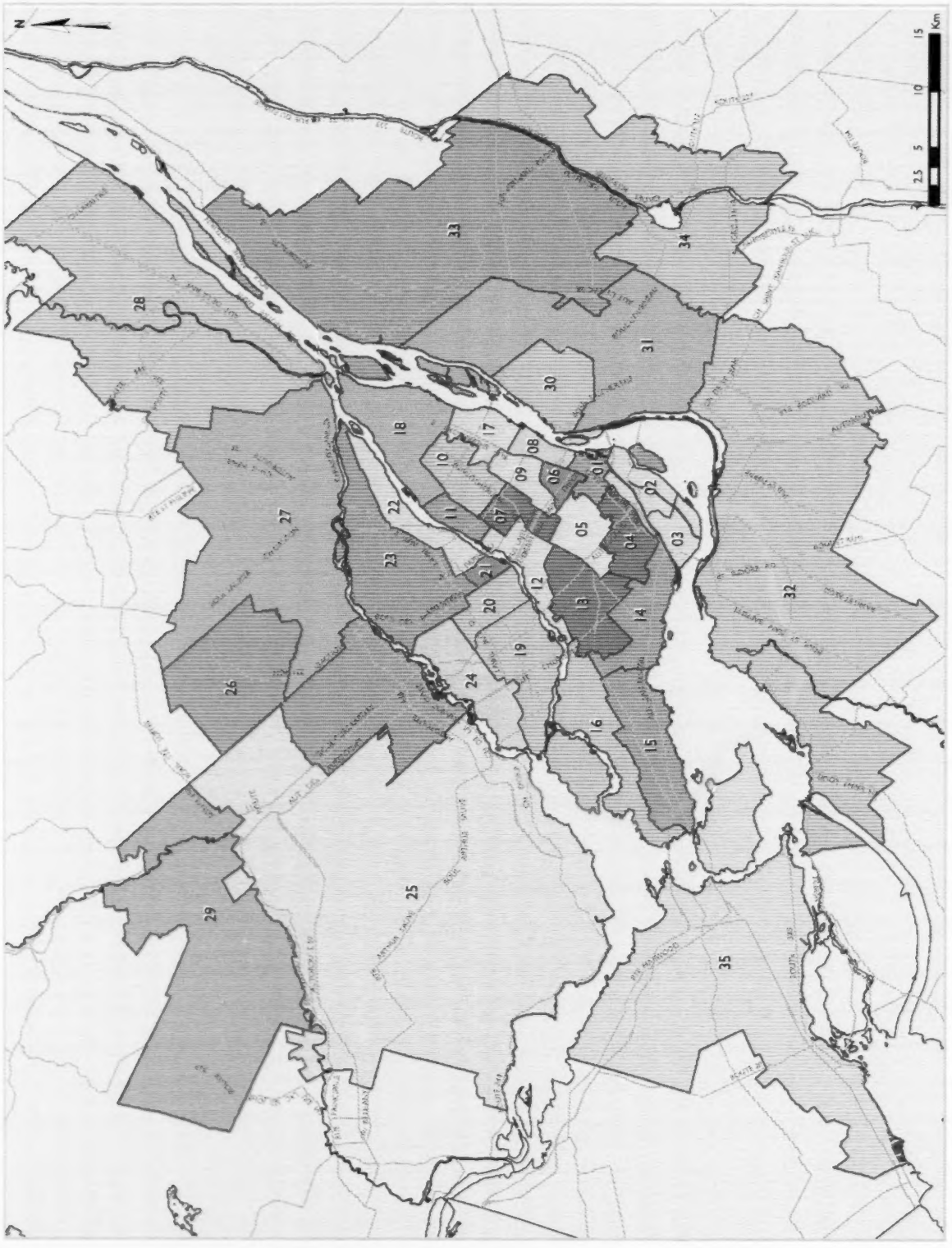
La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 $), Vancouver (1 084 $), Toronto (1 061 $), Ottawa (961 $), Edmonton (958 $) et Barrie (934 $). C'est à Trois-Rivières (487 $) et Saguenay (490 $) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 $ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

[1]. Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


N
Km
15
10
5
2.5
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE MONTRÉAL	
Zone 1	**Centre-ville de Montréal, Île-des-Soeurs** - Fleuve Saint-Laurent (sud), chemin Remembrance et avenue des Pins (nord), rue Amherst (est), rue Guy (ouest) et l'Île-des-Soeurs.
Zone 2	**Sud-Ouest (Mtl), Verdun (Mtl)** - Fleuve Saint-Laurent (sud), canal Lachine et limites de Westmount (nord), rue Guy et autoroute Bonaventure (est), limites de LaSalle (ouest).
Zone 3	**LaSalle (Mtl)**
Zone 4	**Notre-Dame-de-Grâce (Mtl), Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest** - canal Lachine (sud), limites de Côte-Saint-Luc et de Hampstead (nord), boul. Décarie et limites de Westmount (est), limites de Montréal-Ouest et de Saint-Pierre (ouest).
Zone 5	**Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont (Mtl)** - limites de Westmount et voie Camillien-Houde (sud), limites de Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest).
Zone 6	**Plateau Mont-Royal (Mtl)** - rue Sherbrooke (sud), voie ferrée du CP (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et avenue du Parc (ouest).
Zone 7	**Villeray (Mtl), Saint-Michel (Mtl), Parc-Extension (Mtl)** - rue Bélanger et rue Jean-Talon (sud), boul. Métropolitain et voie ferrée du CN (nord), 24e Avenue (est), boul. de l'Acadie (ouest).
Zone 8	**Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)** - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Sherbrooke (nord), rue Viau (est), voie ferrée du CP (ouest).
Zone 9	**Rosemont (Mtl), La Petite-Patrie (Mtl)** - rue Sherbrooke et voie ferrée du CP (sud), rue Jean-Talon, rue Bélanger et limites de Saint-Léonard (nord), rue Lacordaire et rue Dickson (est), avenue du Parc (ouest).
Zone 10	**Anjou (Mtl), Saint-Léonard (Mtl)** - boul. Métropolitain et rue Jarry (sud), rivière des Prairies (nord), limites de Montréal-Nord et de Saint-Léonard (est), voie ferrée (ouest).
Zone 11	**Montréal-Nord (Mtl)**
Zone 12	**Ahuntsic (Mtl), Cartierville (Mtl)** - rivière des Prairies (nord), boul. Saint-Michel (est), limites de l'ancienne municipalité de Pierrefonds (ouest).
Zone 13	**Saint-Laurent (Mtl)**
Zone 14	**Dorval, Lachine (Mtl), Saint-Pierre (Mtl)**
Zone 15	**Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue**
Zone 16	**Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard (Mtl), Pierrefonds (Mtl), Roxboro (Mtl), Sainte-Geneviève (Mtl)**
Zone 17	**Mercier (Mtl)** - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Bélanger (nord), limites de l'ancienne municipalité de Montréal-Est (est), rue Viau et rue Dickson (ouest).
Zone 18	**Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est (Mtl)**
Zones 1-18	**Île-de-Montréal**
Zone 19	**Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)**
Zone 20	**Laval-des-Rapides (Laval)**
Zone 21	**Pont-Viau (Laval)**
Zone 22	**Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)**
Zone 23	**Vimont, Auteuil (Laval)**
Zone 24	**Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)**
Zones 19-24	**Laval**
Zone 25	**Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel**
Zone 26	**Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse**
Zone 27	**Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne**
Zone 28	**Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, Lavaltrie**
Zone 29	**Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore, Saint-Colomban**
Zones 25-29	**Rive-Nord**
Zones 19-29	**Laval-Rive-Nord**
Zone 30	**Longueuil**
Zone 31	**Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert**
Zone 32	**Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe**
Zone 33	**Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes**
Zone 34	**Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias**
Zones 30-34	**Rive-Sud**
Zone 35	**Notre-Dame-de-L'île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres.**
Zones 19-35	**Banlieue**
Zones 1-35	**RMR de Montréal**

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE MONTRÉAL	
Sous-secteur 1	**Centre-ville.** Zone 1 (centre-ville de Montréal et Île-des-Soeurs).
Sous-secteur 2	**Péricentre.** Zones 2 (Sud-Ouest [Mtl] et Verdun [Mtl]), 4 (Notre-Dame-de-Grâce [Mtl], Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount et Montréal-Ouest), 5 (Côte-des-Neiges [Mtl], Mont-Royal et Outremont [Mtl]) et 6 (Plateau Mont-Royal [Mtl]).
Sous-secteur 3	**Ouest de l'île de Montréal.** Zones 3 (LaSalle [Mtl]), 12 (Ahuntsic [Mtl] et Cartierville [Mtl]),13 (Saint-Laurent [Mtl]), 14 (Dorval, Lachine [Mtl] et Saint-Pierre [Mtl]), 15 (Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville et Sainte-Anne-de-Bellevue) et 16 (Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard [Mtl], Pierrefonds [Mtl], Roxboro [Mtl] et Sainte-Geneviève [Mtl]).
Sous-secteur 4	**Est de l'île de Montréal.** Zones 7 (Villeray [Mtl], Saint-Michel [Mtl] et Parc-Extension [Mtl]), 8 (Hochelaga-Maisonneuve [Mtl]), 9 (Rosemont [Mtl] et La Petite-Patrie [Mtl]), 10 (Anjou [Mtl] et Saint-Léonard [Mtl]), 11 (Montréal-Nord [Mtl]), 17 (Mercier [Mtl]) et 18 (Pointe-aux-Trembles [Mtl], Rivière-des-Prairies [Mtl] et Montréal-Est [Mtl]).
Sous-secteurs 1-4	**Île de Montréal**
Sous-secteur 5	**Laval et Rive-Nord.** Zones 19 (Chomedey et Sainte-Dorothée [Laval]), 20 (Laval-des-Rapides [Laval]), 21 (Pont-Viau [Laval]), 22 (Saint-François, Saint-Vincent et Duvernay [Laval]), 23 (Vimont et Auteuil [Laval]), 24 (Laval-Ouest, Fabreville et Sainte-Rose [Laval]), 25 (Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide et Mirabel), 26 (Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des Plaines et Sainte-Thérèse), 27 (Lachenaie, La Plaine, Mascouche et Terrebonne), 28 (Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice et Lavaltrie) et 29 (Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore et Saint-Colomban).
Sous-secteur 6	**Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges.** Zones 30 (Longueuil), 31 (Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert et Saint-Lambert), 32 (Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe), 33 (Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil et Varennes), 34 (Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu et Saint-Mathias) et 35 (Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot et Les Cèdres).
Sous-secteurs 1-6	**RMR de Montréal**

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* **Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île-de-Montréal zone 1	2,9 a	4,4 b	3,7 b	3,8 a	2,8 a	5,3 b	3,2 d	**	3,2 a	4,5 a
Zone 2	**	**	2,3 c	**	2,5 c	**	**	0,1 b	2,5 c	2,8 b
Zone 3	**	2,8 c	6,3 c	3,6 b	2,5 c	1,7 c	1,4 d	0,1 b	3,5 c	2,1 b
Zone 4	2,1 a	4,1 b	3,5 b	4,4 b	3,7 c	3,5 b	3,1 d	3,7 d	3,3 b	4,0 b
Zone 5	4,9 c	4,7 c	3,1 b	3,9 b	3,1 c	2,3 b	**	1,3 d	3,1 b	3,1 b
Zone 6	3,5 d	3,3 c	1,1 a	1,6 c	0,6 b	**	0,1 b	**	1,5 a	2,5 c
Zone 7	**	1,8 c	3,9 d	2,2 c	**	1,5 a	**	**	2,9 c	1,9 b
Zone 8	**	**	5,3 d	2,7 c	**	**	**	**	4,0 d	2,5 c
Zone 9	**	4,0 d	**	2,5 c	**	0,6 b	**	**	2,3 c	1,7 c
Zone 10	**	**	3,0 c	4,2 c	2,3 c	2,0 c	**	1,2 d	2,9 b	3,0 c
Zone 11	4,8 d	4,3 c	4,9 c	5,4 c	3,6 d	4,3 d	**	**	4,0 c	4,4 c
Zone 12	6,0 c	5,6 c	5,0 c	4,8 c	2,5 c	2,6 c	**	0,2 b	3,9 b	3,8 b
Zone 13	2,3 a	5,8 a	5,1 b	5,9 a	3,4 b	4,3 a	2,3 b	2,2 b	3,9 b	4,8 a
Zone 14	4,9 c	8,1 b	5,6 b	7,0 c	5,0 c	5,4 b	2,3 c	2,6 c	4,8 b	5,9 b
Zone 15	3,8 b	14,3 a	2,9 a	4,0 a	3,3 b	2,6 a	1,4 a	2,0 a	3,0 a	4,2 a
Zone 16	5,3 b	11,8 d	3,9 b	2,4 a	5,3 b	3,5 b	3,3 d	3,2 d	4,7 b	3,9 b
Zone 17	**	0,7 b	**	1,0 a	1,0 d	0,7 b	**	0,2 b	1,7 c	0,7 a
Zone 18	**	5,9 d	2,6 c	4,7 d	1,8 c	4,0 d	0,3 b	**	2,2 c	4,7 c
Île-de-Montréal (zones 1-18)	4,5 b	5,0 b	3,4 a	3,5 a	2,5 a	2,5 a	2,1 b	2,3 c	3,0 a	3,1 a
Laval zone 19	6,9 c	**	**	5,6 c	2,1 c	3,7 c	1,2 d	2,0 c	3,8 d	4,2 c
Zone 20	0,8 d	1,0 a	1,7 c	0,7 a	0,7 a	0,6 b	**	**	1,0 a	0,8 a
Zone 21	6,1 b	7,7 a	2,0 b	2,5 b	1,2 a	2,1 c	0,5 b	2,9 c	1,9 b	3,1 b
Zone 22	0,0 d	1,7 c	1,4 a	7,4 b	0,9 a	3,2 b	0,0 d	**	0,9 a	4,8 b
Zone 23	1,1 a	6,0 c	2,1 c	0,4 a	0,3 b	2,1 c	0,6 b	**	0,8 a	1,8 b
Zone 24	7,9 b	4,5 b	1,0 a	2,7 b	1,4 a	0,8 a	0,0 c	0,4 b	1,4 a	1,4 a
Laval (zones 19-24)	4,6 b	5,2 b	3,6 d	3,6 b	1,2 a	2,1 a	0,8 a	2,8 b	2,0 b	2,7 a
Rive-Nord zone 25	**	0,5 a	0,3 b	1,1 a	0,8 d	0,8 d	**	0,1 b	1,9 c	0,7 a
Zone 26	**	3,9 d	**	0,4 b	0,6 a	0,9 a	**	**	0,7 a	0,8 a
Zone 27	0,0 d	0,0 d	0,0 c	1,4 d	0,0 c	**	0,0 c	**	0,0 c	1,2 d
Zone 28	1,5 a	2,8 c	1,2 a	3,3 c	1,0 a	1,2 a	1,0 d	0,5 b	1,0 a	1,7 b
Zone 29	**	**	1,5 a	1,3 a	1,5 b	2,1 c	**	**	2,0 b	1,9 c
Rive-Nord (zones 25-29)	4,4 d	2,5 c	1,2 a	1,5 b	0,8 a	1,2 a	1,9 c	0,9 d	1,2 a	1,3 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	4,5 c	3,9 b	2,5 b	2,6 a	1,0 a	1,6 a	1,4 a	1,6 c	1,6 b	1,9 a
Rive-Sud zone 30	1,7 c	5,3 d	2,5 c	3,6 c	2,8 c	3,6 c	2,9 c	4,0 d	2,7 b	3,7 b
Zone 31	2,2 c	2,3 c	2,7 b	2,9 b	2,1 b	1,9 b	1,3 d	1,4 a	2,1 b	2,1 a
Zone 32	0,0 c	2,8 c	1,7 c	1,6 c	1,2 a	1,3 a	**	0,5 b	1,4 a	1,2 a
Zone 33	0,0 c	0,0 c	0,5 b	3,4 d	0,7 b	1,6 c	0,4 b	0,0 c	0,6 a	1,6 c
Zone 34	**	**	0,0 c	2,0 b	0,1 b	1,2 a	**	0,7 b	0,4 b	1,6 c
Rive-Sud (zones 30-34)	1,9 b	3,3 c	2,2 b	3,1 b	2,0 b	2,4 a	1,8 c	2,3 c	2,0 a	2,6 a
Zone 35	0,0 d	4,9 d	0,0 c	0,0 c	0,5 b	0,9 d	0,0 c	0,0 c	0,4 b	0,9 a
Banlieue (zones 19-35)	3,3 c	3,7 b	2,3 b	2,8 a	1,4 a	1,9 a	1,6 b	1,9 b	1,8 a	2,2 a
Montréal (RMR)	**4,4 b**	**4,8 b**	**3,3 a**	**3,4 a**	**2,2 a**	**2,3 a**	**2,0 b**	**2,2 c**	**2,7 a**	**2,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Montréal

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île-de-Montréal zone 1	614 a	640 a	857 a	866 a	1 112 a	1 184 a	1 538 c	1 485 c	888 a	919 a
Zone 2	384 b	439 c	481 a	490 a	556 a	552 a	614 b	672 b	533 a	538 a
Zone 3	462 a	446 a	541 a	571 a	623 a	639 a	827 b	751 b	612 a	625 a
Zone 4	494 a	516 a	671 a	675 a	872 a	866 a	1 115 c	1 174 b	768 a	776 a
Zone 5	484 a	491 a	625 a	640 a	792 a	804 a	907 b	965 b	699 a	718 a
Zone 6	511 a	547 a	606 a	647 a	727 b	763 b	947 c	1 084 d	647 a	720 a
Zone 7	394 a	400 a	457 a	466 a	495 a	540 a	617 b	721 b	486 a	511 a
Zone 8	443 a	434 a	470 b	519 a	559 a	659 a	698 b	778 b	549 a	626 a
Zone 9	452 b	442 a	499 a	507 a	594 a	599 a	849 c	766 b	539 a	562 a
Zone 10	442 b	436 b	555 a	559 a	602 a	632 a	679 a	744 b	598 a	629 a
Zone 11	479 c	457 a	545 b	498 a	539 a	543 a	631 a	629 a	545 a	542 a
Zone 12	413 a	408 a	496 a	483 a	610 a	596 a	768 c	810 b	551 a	532 a
Zone 13	524 a	521 a	648 a	642 a	750 a	761 a	772 a	789 a	701 a	704 a
Zone 14	468 a	464 a	535 a	554 a	597 a	594 a	664 b	692 b	576 a	581 a
Zone 15	520 a	535 a	746 a	733 a	880 a	873 a	1 038 a	976 a	832 a	821 a
Zone 16	494 a	477 a	609 a	592 a	717 a	702 a	791 b	795 b	679 a	665 a
Zone 17	424 b	411 a	475 a	482 a	546 a	530 a	718 b	639 b	541 a	525 a
Zone 18	486 b	471 b	494 a	496 a	554 a	577 a	652 b	656 b	556 a	576 a
Île-de-Montréal (zones 1-18)	485 a	494 a	579 a	589 a	645 a	661 a	804 a	851 a	619 a	639 a
Laval zone 19	486 b	476 b	627 a	600 a	681 a	681 a	895 c	870 b	685 a	679 a
Zone 20	447 a	428 b	527 a	519 a	594 a	582 a	649 b	688 b	577 a	570 a
Zone 21	437 c	473 a	516 a	517 a	548 a	549 a	580 a	587 a	549 a	555 a
Zone 22	375 b	429 c	535 a	554 a	548 a	582 a	604 b	664 b	549 a	580 a
Zone 23	398 a	416 c	486 a	496 a	594 a	615 a	703 b	740 a	578 a	604 a
Zone 24	402 b	433 c	469 a	498 a	574 a	596 a	696 a	691 a	571 a	594 a
Laval (zones 19-24)	451 a	449 a	565 a	553 a	616 a	614 a	738 b	722 a	613 a	611 a
Rive-Nord zone 25	398 b	398 a	494 a	468 a	593 a	598 a	691 a	708 a	593 a	597 a
Zone 26	358 b	480 d	507 b	524 b	592 a	596 a	664 b	715 a	591 a	612 a
Zone 27	441 a	474 b	496 a	530 b	649 a	629 a	694 a	701 a	614 a	614 a
Zone 28	410 b	440 a	495 a	496 a	576 a	582 a	660 a	657 a	565 a	570 a
Zone 29	384 b	387 c	453 a	454 a	537 a	531 a	642 b	664 b	519 a	532 a
Rive-Nord (zones 25-29)	393 b	421 b	484 a	486 a	588 a	586 a	667 a	690 a	573 a	583 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	416 a	432 a	528 a	521 a	602 a	600 a	696 a	702 a	593 a	596 a
Rive-Sud zone 30	476 b	445 b	593 a	568 a	647 a	627 a	756 a	696 a	644 a	619 a
Zone 31	424 b	453 b	555 a	548 a	611 a	649 a	712 b	709 a	608 a	628 a
Zone 32	407 a	403 b	506 a	507 a	598 a	599 a	652 a	662 a	586 a	597 a
Zone 33	419 d	414 a	550 a	521 a	626 a	617 a	679 b	732 b	622 a	614 a
Zone 34	382 c	438 b	474 b	535 b	578 a	601 a	630 a	669 a	568 a	598 a
Rive-Sud (zones 30-34)	446 b	443 a	569 a	552 a	625 a	627 a	717 a	698 a	622 a	617 a
Zone 35	360 a	360 b	465 a	469 a	600 a	607 a	720 a	675 a	591 a	599 a
Banlieue (zones 19-35)	428 a	436 a	548 a	535 a	612 a	611 a	707 a	700 a	606 a	605 a
Montréal (RMR)	**481 a**	**490 a**	**574 a**	**581 a**	**636 a**	**647 a**	**775 a**	**806 a**	**616 a**	**632 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Zone	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers
Île-de-Montréal zone 1	239	b	5 480	325	a	8 503	240	b	4 516	**		1 308	897	a	19 806
Zone 2	**		2 616	**		7 044	**		11 718	3	b	3 864	716	b	25 243
Zone 3	18	c	657	108	b	2 978	93	c	5 567	1	b	1 182	220	b	10 385
Zone 4	140	b	3 406	544	b	12 472	387	b	10 918	111	d	2 977	1 181	b	29 774
Zone 5	167	c	3 572	566	b	14 569	279	b	12 292	43	d	3 206	1 055	b	33 639
Zone 6	286	c	8 699	184	c	11 463	**		10 814	**		5 217	921	c	36 193
Zone 7	78	c	4 357	215	c	9 588	235	a	16 126	**		2 348	617	b	32 419
Zone 8	**		2 499	166	c	6 185	**		11 260	**		4 955	633	c	24 900
Zone 9	199	d	4 960	269	c	10 815	107	b	17 682	**		2 730	624	c	36 187
Zone 10	**		927	172	c	4 130	198	c	10 004	30	d	2 517	529	c	17 578
Zone 11	57	c	1 312	240	c	4 459	472	d	10 970	**		2 158	837	c	18 899
Zone 12	173	c	3 108	421	c	8 797	212	c	8 278	2	b	870	809	b	21 052
Zone 13	56	a	967	338	a	5 737	265	a	6 135	35	b	1 608	695	a	14 447
Zone 14	60	b	748	247	c	3 512	265	b	4 950	24	c	923	596	b	10 133
Zone 15	57	a	396	53	a	1 342	43	a	1 659	8	a	413	161	a	3 811
Zone 16	102	d	857	64	a	2 628	172	b	4 915	29	d	888	366	b	9 287
Zone 17	5	b	719	37	a	3 562	47	b	6 764	3	b	1 581	91	a	12 625
Zone 18	43	d	731	118	d	2 477	279	d	6 923	**		1 378	540	c	11 509
Île-de-Montréal (zones 1-18)	2 278	b	46 011	4 267	a	120 261	4 029	a	161 491	915	c	40 125	11 490	a	367 887
Laval zone 19	**		405	151	c	2 673	171	c	4 648	19	c	942	367	c	8 668
Zone 20	3	a	300	13	a	1 768	31	b	5 186	**		449	65	a	7 704
Zone 21	29	a	378	18	b	728	24	c	1 127	17	c	598	88	b	2 831
Zone 22	1	c	59	56	b	753	48	b	1 524	**		193	120	b	2 530
Zone 23	6	c	95	3	a	693	33	c	1 562	**		273	47	b	2 623
Zone 24	6	b	123	16	b	601	11	a	1 407	1	b	271	34	a	2 402
Laval (zones 19-24)	70	b	1 361	257	b	7 216	318	a	15 455	76	b	2 727	721	a	26 758
Rive-Nord zone 25	1	a	195	8	a	701	25	d	3 130	1	b	1 057	35	a	5 082
Zone 26	13	d	334	4	b	1 090	47	a	5 227	**		1 630	64	a	8 281
Zone 27	0	d	49	14	d	1 018	**		2 840	**		336	50	d	4 243
Zone 28	8	c	296	42	c	1 257	44	a	3 567	4	b	683	98	b	5 804
Zone 29	**		310	32	a	2 491	79	c	3 820	**		1 441	156	c	8 063
Rive-Nord (zones 25-29)	30	c	1 184	99	b	6 556	227	a	18 584	47	d	5 147	403	a	31 471
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	100	b	2 545	357	a	13 772	545	a	34 039	123	c	7 874	1 125	a	58 230
Rive-Sud zone 30	38	d	710	200	c	5 600	379	c	10 652	145	d	3 612	762	b	20 574
Zone 31	27	c	1 183	114	b	4 002	142	b	7 306	33	a	2 286	316	a	14 777
Zone 32	3	c	106	16	c	995	48	a	3 801	4	b	923	71	a	5 826
Zone 33	0	c	239	26	d	754	46	c	2 778	0	c	779	71	c	4 548
Zone 34	**		59	11	b	561	15	a	1 302	3	b	452	38	c	2 373
Rive-Sud (zones 30-34)	75	c	2 296	368	b	11 912	630	a	25 839	185	c	8 052	1 258	a	48 099
Zone 35	7	d	139	0	c	215	9	d	1 019	0	c	365	16	a	1 738
Banlieue (zones 19-35)	182	b	4 980	724	a	25 899	1 184	a	60 897	308	b	16 291	2 398	a	108 067
Montréal (RMR)	**2 460**	**b**	**50 991**	**4 991**	**a**	**146 160**	**5 213**	**a**	**222 387**	**1 224**	**c**	**56 415**	**13 888**	**a**	**475 954**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île-de-Montréal zone 1	3,5 b	4,9 b	4,7 a	4,3 a	3,6 b	5,9 b	3,4 d	**	4,0 a	5,0 a
Zone 2	**	**	3,0 d	**	2,7 c	**	**	0,1 b	2,8 c	3,0 b
Zone 3	**	**	6,4 c	4,3 c	2,5 c	1,8 c	1,4 d	0,3 b	3,5 c	2,6 b
Zone 4	3,2 b	4,4 b	4,2 b	5,3 b	4,3 c	4,0 b	3,7 d	4,4 d	4,0 b	4,6 a
Zone 5	6,9 c	5,0 c	4,7 b	4,1 b	4,0 c	2,6 b	2,1 c	1,4 a	4,4 b	3,4 b
Zone 6	4,0 c	3,8 c	1,4 a	2,0 c	1,3 d	**	0,1 b	**	1,9 b	3,0 c
Zone 7	**	3,4 d	4,0 d	4,1 d	**	2,9 c	**	**	3,1 d	3,5 c
Zone 8	**	**	5,9 d	2,8 c	**	**	**	**	4,4 d	2,6 c
Zone 9	3,9 d	4,4 d	3,2 d	3,7 d	**	1,2 d	**	**	2,7 c	2,6 b
Zone 10	**	**	3,5 c	4,5 c	3,3 c	2,3 b	**	1,2 d	3,7 b	3,3 c
Zone 11	5,0 d	5,3 c	5,4 c	6,8 b	4,2 d	4,7 d	**	**	4,9 c	5,1 b
Zone 12	6,4 c	7,6 c	5,3 c	6,1 b	3,4 d	2,9 c	**	0,4 b	4,5 b	4,8 b
Zone 13	2,6 a	7,0 a	5,6 a	8,8 a	3,7 b	7,1 a	2,8 b	3,0 b	4,2 b	7,3 a
Zone 14	5,4 c	8,5 b	6,2 b	9,0 c	5,8 b	6,3 b	2,7 c	2,6 c	5,5 b	7,1 b
Zone 15	5,3 b	15,6 a	3,7 a	5,1 a	4,2 b	4,1 a	2,2 b	4,2 a	3,9 a	5,6 a
Zone 16	5,3 b	13,0 d	4,1 b	3,4 b	5,9 b	4,2 b	4,3 d	3,8 d	5,2 a	4,7 b
Zone 17	**	0,8 d	2,3 c	**	**	0,7 b	**	0,2 b	2,1 c	1,1 d
Zone 18	**	**	2,7 c	4,9 d	1,9 c	4,6 d	0,6 b	**	2,3 c	5,1 c
Île-de-Montréal (zones 1-18)	5,1 b	5,7 b	4,1 a	4,5 a	3,0 a	3,1 b	2,6 b	2,8 c	3,6 a	3,8 a
Laval zone 19	6,9 c	8,9 c	**	5,8 c	3,5 c	3,7 c	1,3 a	2,0 c	4,7 d	4,4 c
Zone 20	0,8 d	1,3 a	1,7 c	0,7 a	0,7 a	0,7 a	**	**	1,0 a	0,9 a
Zone 21	6,4 b	7,7 a	2,4 b	3,0 b	1,2 a	2,6 c	0,5 b	2,9 c	2,1 b	3,4 b
Zone 22	0,0 d	1,7 c	1,8 b	7,4 b	0,9 a	4,6 c	0,0 d	**	1,0 a	5,6 b
Zone 23	1,1 a	6,0 c	2,1 c	0,7 a	0,3 b	2,4 b	0,6 b	2,5 c	0,8 a	2,1 b
Zone 24	10,1 c	4,5 b	1,3 a	2,7 b	2,2 b	0,9 a	0,0 c	0,4 b	2,0 b	1,5 a
Laval (zones 19-24)	4,8 b	6,0 b	3,9 c	3,7 b	1,7 b	2,3 a	0,8 a	2,8 b	2,4 b	2,9 a
Rive-Nord zone 25	**	0,5 a	0,4 b	1,4 a	0,8 d	1,1 a	**	0,5 b	1,9 c	1,0 a
Zone 26	**	3,9 d	**	**	0,6 a	1,7 c	**	0,6 b	0,8 a	1,6 c
Zone 27	0,0 d	0,0 d	1,2 d	1,4 d	0,4 b	1,3 d	**	**	0,6 b	1,3 a
Zone 28	1,5 a	4,6 c	1,5 a	3,3 c	1,4 a	2,2 b	1,1 d	**	1,4 a	2,5 a
Zone 29	**	**	1,9 c	**	1,5 b	3,2 d	**	**	2,2 b	3,4 d
Rive-Nord (zones 25-29)	4,7 d	3,0 c	1,7 b	3,0 c	0,9 a	1,9 b	2,0 c	1,4 a	1,4 a	2,1 b
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	4,8 c	4,6 b	2,9 b	3,4 b	1,3 a	2,1 a	1,5 c	1,9 c	1,9 a	2,5 a
Rive-Sud zone 30	1,9 c	**	3,5 d	5,7 b	3,2 d	4,8 c	3,0 d	4,4 d	3,2 c	5,1 b
Zone 31	2,3 c	2,3 c	3,1 b	3,1 c	3,0 b	2,4 c	2,4 c	1,4 a	2,9 a	2,5 b
Zone 32	0,0 c	2,8 c	1,7 c	3,0 b	1,4 a	2,1 b	**	0,5 b	1,5 b	2,0 b
Zone 33	0,0 c	0,0 c	0,6 b	4,3 d	0,8 a	1,6 c	0,4 b	0,0 c	0,7 a	1,7 c
Zone 34	**	**	0,5 b	2,0 b	0,4 b	1,3 a	**	0,7 b	0,7 a	1,6 c
Rive-Sud (zones 30-34)	2,0 b	4,1 d	2,9 a	4,3 b	2,5 b	3,2 b	2,3 c	2,5 c	2,5 a	3,4 b
Zone 35	0,0 d	**	0,0 c	0,0 c	1,0 a	2,9 c	0,0 c	0,0 c	0,7 a	2,2 c
Banlieue (zones 19-35)	3,5 c	4,4 b	2,9 a	3,8 b	1,8 a	2,6 a	1,9 b	2,1 b	2,2 a	2,9 a
Montréal (RMR)	**4,9 b**	**5,6 b**	**3,9 a**	**4,3 a**	**2,7 a**	**2,9 a**	**2,4 b**	**2,6 b**	**3,3 a**	**3,6 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Montréal

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Île-de-Montréal zone 1	4,1 d	++	2,6 c	++	**	++	++	++	3,3 d	++
Zone 2	4,7 d	++	5,2 c	++	5,3 d	3,1 d	++	++	4,4 d	++
Zone 3	**	++	++	++	++	2,8 c	**	++	**	**
Zone 4	5,0 d	++	2,9 c	**	**	2,8 c	4,1 d	++	2,4 c	**
Zone 5	3,5 d	++	3,3 d	4,6 c	3,6 d	2,9 c	**	++	2,8 b	4,4 c
Zone 6	4,0 d	2,4 c	++	++	++	++	++	++	3,0 c	**
Zone 7	**	++	**	++	++	++	++	++	**	**
Zone 8	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++
Zone 9	**	3,9 d	**	5,0 d	++	6,9 c	3,0 c	++	3,3 c	5,6 c
Zone 10	5,6 d	++	3,9 d	3,7 d	2,5 c	3,2 d	++	++	3,2 d	3,1 d
Zone 11	++	++	**	++	++	2,7 c	++	++	**	++
Zone 12	++	++	2,1 c	++	**	++	++	++	**	++
Zone 13	++	++	1,7 c	++	2,0 c	++	**	++	1,7 c	++
Zone 14	6,5 c	++	4,2 d	++	3,2 d	++	**	++	3,5 d	++
Zone 15	++	5,0 d	++	++	2,9 c	++	5,9 d	-2,4 c	2,9 c	++
Zone 16	3,5 d	**	++	2,5 c	++	2,2 c	++	++	++	2,4 c
Zone 17	3,7 d	++	3,4 d	**	4,5 d	++	**	++	4,3 d	++
Zone 18	**	**	**	2,7 c	3,0 c	**	**	2,4 c	2,3 c	2,5 c
Île-de-Montréal (zones 1-18)	4,1 c	1,8 c	2,9 a	2,4 b	2,7 b	2,2 b	2,5 c	++	2,7 a	2,2 b
Laval zone 19	6,2 c	3,6 d	4,0 d	3,2 b	**	**	**	2,9 c	4,0 c	2,1 c
Zone 20	**	**	++	++	++	**	++	++	++	**
Zone 21	**	**	**	**	++	++	15,5 d	++	**	++
Zone 22	**	**	++	**	2,2 c	3,1 d	**	**	2,2 c	3,1 d
Zone 23	**	**	++	**	++	4,4 d	++	++	++	3,6 d
Zone 24	**	**	++	++	**	3,6 d	++	5,1 d	**	4,2 d
Laval (zones 19-24)	**	5,3 c	++	3,8 d	**	3,2 d	5,2 d	++	2,0 c	2,7 b
Rive-Nord zone 25	**	**	**	3,2 d	**	++	5,4 d	++	**	++
Zone 26	**	**	3,7 d	++	4,0 d	++	5,0 d	++	4,1 d	++
Zone 27	**	**	**	++	++	5,1 d	**	++	**	4,8 d
Zone 28	**	**	++	**	++	**	++	**	++	5,6 d
Zone 29	++	**	5,4 d	**	++	6,1 c	++	**	++	4,3 d
Rive-Nord (zones 25-29)	**	**	4,5 c	3,8 d	3,3 d	3,2 d	3,5 d	3,3 d	3,6 d	3,2 d
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	3,3 d	4,2 d	3,0 c	3,8 d	2,4 c	3,2 c	4,3 c	2,3 c	2,8 b	3,0 b
Rive-Sud zone 30	**	3,3 d	5,1 d	1,5 c	3,9 d	1,7 c	**	++	3,9 d	1,8 c
Zone 31	++	++	4,1 c	**	3,3 c	**	++	++	3,8 c	1,9 c
Zone 32	**	**	**	++	**	**	++	4,1 d	**	2,4 c
Zone 33	**	**	++	4,5 d	++	4,4 d	**	**	++	4,7 d
Zone 34	**	**	++	**	**	**	5,1 d	3,1 c	**	2,0 c
Rive-Sud (zones 30-34)	4,7 d	2,9 c	4,2 c	2,0 c	3,9 c	2,0 b	3,9 d	2,1 c	4,0 b	2,2 b
Zone 35	**	**	++	++	++	++	++	++	++	++
Banlieue (zones 19-35)	3,9 d	3,6 c	3,6 c	2,9 b	3,2 c	2,6 b	4,1 c	2,2 c	3,4 b	2,6 a
Montréal (RMR)	**4,1 b**	**2,0 c**	**3,0 a**	**2,5 b**	**2,8 a**	**2,3 a**	**3,1 c**	**1,5 d**	**2,9 a**	**2,3 a**

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Inconnue	**	**	1,7 c	**	1,0 a	1,2 d	**	0,5 b	1,6 c	1,6 c
Avant 1940	5,1 d	2,4 c	2,5 c	2,9 c	2,1 c	1,7 c	1,8 c	**	2,4 b	2,4 b
1940 à 1959	2,8 b	5,3 c	2,4 b	2,3 a	2,7 b	2,1 b	3,0 d	0,8 a	2,6 b	2,5 a
1960 à 1974	4,7 a	4,6 a	4,4 a	4,3 a	3,0 a	3,2 b	2,4 c	2,1 c	3,8 a	3,8 a
1975 à 1989	3,2 b	3,8 b	4,2 b	3,6 b	2,5 b	3,3 d	1,9 c	4,6 d	3,1 b	3,6 b
1990 à 1999	**	5,9 d	2,2 c	2,7 b	0,6 a	1,7 c	**	**	2,0 c	2,3 b
2000 ou après	7,2 a	14,8 a	5,7 b	8,5 a	6,0 c	5,0 c	**	**	5,9 b	8,1 b
Tous les immeubles	4,5 b	5,0 b	3,4 a	3,5 a	2,5 a	2,5 a	2,1 b	2,3 c	3,0 a	3,1 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
Inconnue	**	**	**	0,2 b	0,7 b	0,2 b	**	**	**	0,1 b
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	0,0 d	**	1,9 c	**
1940 à 1959	**	**	**	**	0,4 b	0,6 b	0,0 d	0,0 d	1,4 d	0,9 d
1960 à 1974	4,0 d	3,6 c	2,0 c	3,5 c	0,9 a	2,3 b	0,9 a	3,3 d	1,4 a	2,9 a
1975 à 1989	5,3 b	5,3 c	2,3 b	2,3 b	0,7 a	1,2 a	0,4 b	0,9 a	1,2 a	1,6 a
1990 à 1999	**	**	0,2 a	0,6 a	0,5 a	1,6 c	1,0 d	**	0,7 a	1,2 a
2000 ou après	2,7 b	3,2 a	5,8 d	3,4 d	2,2 c	2,5 c	**	**	3,7 d	2,8 c
Tous les immeubles	4,5 c	3,9 b	2,5 b	2,6 a	1,0 a	1,6 a	1,4 a	1,6 c	1,6 b	1,9 a
Rive-Sud (zones 30-34)										
Inconnue	**	**	**	**	**	**	**	**	**	5,0 d
Avant 1940	**	**	**	**	0,0 d	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	2,3 c	3,0 c	3,4 c	3,5 c	2,9 c	2,7 c	3,1 d	3,7 d	3,1 c	3,1 c
1975 à 1989	2,0 b	3,6 b	1,7 b	3,3 b	1,6 b	2,2 b	0,9 d	1,9 c	1,5 b	2,5 a
1990 à 1999	0,0 d	**	0,7 b	1,1 a	**	0,2 b	**	0,6 b	**	0,5 a
2000 ou après	3,0 c	3,3 d	3,6 b	1,1 a	1,2 a	2,3 c	**	0,0 d	1,9 c	1,8 c
Tous les immeubles	1,9 b	3,3 c	2,2 b	3,1 b	2,0 b	2,4 a	1,8 c	2,3 c	2,0 a	2,6 a
Montréal (RMR)										
Inconnue	**	**	1,6 c	**	1,1 a	1,4 a	**	0,4 b	1,6 c	1,7 c
Avant 1940	5,0 d	2,4 c	2,4 c	3,0 c	2,0 c	1,7 c	1,8 c	**	2,4 b	2,4 b
1940 à 1959	2,8 b	5,2 c	2,3 b	2,3 a	2,6 b	2,1 b	2,8 c	0,9 a	2,5 b	2,5 a
1960 à 1974	4,6 a	4,6 a	4,2 a	4,2 a	2,8 a	3,1 a	2,3 b	2,6 b	3,5 a	3,6 a
1975 à 1989	3,4 a	4,0 a	3,3 b	3,2 a	1,7 a	2,3 b	1,2 a	2,7 c	2,2 a	2,7 a
1990 à 1999	**	5,5 d	1,3 a	1,7 b	0,8 a	1,3 a	1,4 d	0,6 b	1,4 a	1,5 a
2000 ou après	6,1 a	11,7 a	5,5 b	5,9 a	3,7 c	3,4 c	5,3 d	**	4,5 b	5,2 b
Tous les immeubles	4,4 b	4,8 b	3,3 a	3,4 a	2,2 a	2,3 a	2,0 b	2,2 c	2,7 a	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Inconnue	422 b	438 b	495 a	512 a	569 a	604 a	836 c	811 b	570 a	606 a
Avant 1940	460 b	467 b	513 a	545 a	603 a	638 a	790 b	916 b	595 a	658 a
1940 à 1959	444 a	458 a	537 a	523 a	608 a	618 a	753 c	772 b	577 a	578 a
1960 à 1974	493 a	495 a	619 a	626 a	683 a	681 a	841 a	806 a	637 a	638 a
1975 à 1989	578 b	560 a	652 a	644 a	680 a	685 a	794 b	850 b	674 a	676 a
1990 à 1999	491 c	485 c	578 b	637 c	620 b	725 a	808 c	806 c	621 b	702 a
2000 ou après	599 d	**	648 d	971 c	825 b	1 114 c	**	1 027 d	787 c	1 057 c
Tous les immeubles	485 a	494 a	579 a	589 a	645 a	661 a	804 a	851 a	619 a	639 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
Inconnue	314 b	**	422 a	417 b	474 a	524 a	533 b	636 b	442 a	518 a
Avant 1940	369 b	395 a	449 b	469 a	533 b	541 a	**	580 b	497 b	524 a
1940 à 1959	456 d	396 b	440 b	448 b	502 a	521 a	662 d	605 b	493 a	496 a
1960 à 1974	430 a	441 a	568 a	560 a	587 a	596 a	715 c	728 b	594 a	599 a
1975 à 1989	433 b	421 b	521 a	506 a	584 a	583 a	669 a	662 a	576 a	576 a
1990 à 1999	**	**	485 b	505 b	596 a	612 a	698 a	721 a	608 a	635 a
2000 ou après	a.l.e.	**	578 c	617 a	780 a	765 a	789 a	841 b	763 a	763 a
Tous les immeubles	416 a	432 a	528 a	521 a	602 a	600 a	696 a	702 a	593 a	596 a
Rive-Sud (zones 30-34)										
Inconnue	**	388 b	471 c	458 b	513 c	541 b	612 c	714 d	529 b	549 b
Avant 1940	**	**	446 c	462 b	548 b	566 c	638 d	**	547 b	521 b
1940 à 1959	400 b	432 b	461 b	453 b	550 b	549 b	751 c	648 b	544 b	527 b
1960 à 1974	436 b	437 a	591 a	573 a	640 b	613 a	735 b	685 a	636 b	611 a
1975 à 1989	486 c	450 a	567 b	547 a	606 a	604 a	717 a	694 a	609 a	602 a
1990 à 1999	381 b	421 b	543 a	541 a	625 a	644 a	683 a	699 a	623 a	648 a
2000 ou après	a.l.e.	**	794 b	782 a	788 b	867 a	693 c	857 a	774 b	853 a
Tous les immeubles	446 b	443 a	569 a	552 a	625 a	627 a	717 a	698 a	622 a	617 a
Montréal (RMR)										
Inconnue	413 b	437 b	492 a	505 a	565 a	598 a	818 c	794 b	564 a	599 a
Avant 1940	457 b	466 b	512 a	543 a	602 a	635 a	787 a	908 b	593 a	654 a
1940 à 1959	444 a	456 a	533 a	519 a	602 a	613 a	752 c	760 b	573 a	575 a
1960 à 1974	490 a	492 a	614 a	618 a	667 a	664 a	797 a	771 a	633 a	632 a
1975 à 1989	551 a	535 a	607 a	596 a	630 a	628 a	741 a	746 a	631 a	629 a
1990 à 1999	458 c	478 c	539 a	568 b	612 a	661 a	711 a	729 a	617 a	661 a
2000 ou après	**	**	643 c	864 c	797 a	914 b	833 b	903 b	774 a	906 b
Tous les immeubles	481 a	490 a	574 a	581 a	636 a	647 a	775 a	806 a	616 a	632 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
3 à 5 unités	0,0 b	0,5 b	2,4 c	1,7 c	2,1 c	1,6 c	2,2 c	**	2,1 c	1,7 c
6 à 19 unités	5,9 d	5,9 d	3,0 b	3,1 c	2,1 b	2,3 b	1,8 c	1,9 c	2,6 a	2,7 a
20 à 49 unités	5,5 a	5,7 a	4,4 a	4,5 a	3,5 a	3,7 a	2,5 a	2,8 a	4,3 a	4,4 a
50 à 99 unités	4,0 a	4,3 a	5,1 a	4,8 a	3,5 a	4,3 a	2,6 a	5,1 a	4,2 a	4,6 a
100 unités et +	3,6 a	4,8 a	3,4 a	4,1 a	4,1 a	3,9 a	3,9 a	2,7 a	3,6 a	4,2 a
Tous les immeubles	4,5 b	5,0 b	3,4 a	3,5 a	2,5 a	2,5 a	2,1 b	2,3 c	3,0 a	3,1 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
3 à 5 unités	**	**	0,5 b	0,8 d	0,7 b	1,2 a	2,0 c	1,3 d	1,2 a	1,1 a
6 à 19 unités	**	**	1,3 a	1,6 c	0,5 a	1,1 a	0,5 b	1,5 c	0,8 a	1,3 a
20 à 49 unités	5,2 a	4,6 a	2,8 a	3,8 a	1,8 a	2,3 a	1,5 a	1,5 a	2,4 a	3,0 a
50 à 99 unités	0,7 a	1,2 a	2,2 b	2,0 a	4,1 a	3,3 a	2,2 a	5,9 a	2,9 a	2,8 a
100 unités et +	4,6 a	5,3 a	5,0 b	4,0 a	3,6 b	4,8 b	**	3,1 a	4,4 b	4,4 a
Tous les immeubles	4,5 c	3,9 b	2,5 b	2,6 a	1,0 a	1,6 a	1,4 a	1,6 c	1,6 b	1,9 a
Rive-Sud (zones 30-34)										
3 à 5 unités	**	**	**	4,5 d	**	2,8 c	**	**	1,7 c	2,9 c
6 à 19 unités	**	**	**	**	2,1 c	2,2 c	**	2,6 c	2,0 c	2,2 b
20 à 49 unités	2,8 a	5,2 a	2,6 a	4,2 a	1,6 a	2,0 a	4,0 b	2,8 a	2,3 a	3,1 a
50 à 99 unités	3,1 a	4,1 a	3,4 a	1,6 a	3,4 b	3,9 b	2,4 a	2,2 a	3,3 a	2,9 a
100 unités et +	2,1 a	3,6 a	1,6 a	2,6 a	0,6 a	3,3 a	1,1 a	3,2 a	1,3 a	3,0 a
Tous les immeubles	1,9 b	3,3 c	2,2 b	3,1 b	2,0 b	2,4 a	1,8 c	2,3 c	2,0 a	2,6 a
Montréal (RMR)										
3 à 5 unités	0,4 b	**	2,2 c	1,9 c	1,9 c	1,6 c	2,1 c	**	2,0 b	1,7 c
6 à 19 unités	5,6 d	5,5 d	2,7 b	2,9 b	1,8 a	2,0 a	1,6 b	2,0 c	2,2 a	2,4 a
20 à 49 unités	5,4 a	5,7 a	4,1 a	4,4 a	3,0 a	3,2 a	2,7 a	2,6 a	3,8 a	4,1 a
50 à 99 unités	3,9 a	4,3 a	4,8 a	4,3 a	3,5 a	4,2 a	2,5 a	4,7 a	4,1 a	4,3 a
100 unités et +	3,5 a	4,8 a	3,4 a	4,0 a	3,7 a	4,0 a	3,5 b	2,8 a	3,5 a	4,1 a
Tous les immeubles	4,4 b	4,8 b	3,3 a	3,4 a	2,2 a	2,3 a	2,0 b	2,2 c	2,7 a	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o. : Sans objet**

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Montréal

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
3 à 5 unités	441 b	458 c	477 a	490 a	579 a	603 a	761 b	817 b	573 a	609 a
6 à 19 unités	421 b	437 b	504 a	518 a	572 a	594 a	709 a	786 b	560 a	588 a
20 à 49 unités	438 a	446 a	558 a	566 a	694 a	709 a	929 a	924 a	589 a	600 a
50 à 99 unités	492 a	490 a	647 a	658 a	820 a	841 a	1 094 a	1 135 a	690 a	699 a
100 unités et +	619 a	647 a	798 a	830 a	1 012 a	1 108 a	1 439 a	1 523 a	853 a	897 a
Tous les immeubles	485 a	494 a	579 a	589 a	645 a	661 a	804 a	851 a	619 a	639 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
3 à 5 unités	364 c	431 b	471 a	466 a	597 a	596 a	681 a	705 a	595 a	606 a
6 à 19 unités	379 b	396 b	482 a	495 a	579 a	583 a	617 a	639 a	563 a	573 a
20 à 49 unités	446 a	440 a	511 a	526 a	593 a	608 a	672 a	681 a	559 a	571 a
50 à 99 unités	412 b	459 a	549 a	572 a	600 a	615 a	699 a	716 a	581 a	605 a
100 unités et +	529 c	581 b	697 a	739 b	773 a	859 a	1 090 b	1 145 a	773 b	858 b
Tous les immeubles	416 a	432 a	528 a	521 a	602 a	600 a	696 a	702 a	593 a	596 a
Rive-Sud (zones 30-34)										
3 à 5 unités	430 d	391 a	475 a	457 a	587 a	604 a	699 a	719 a	592 a	597 a
6 à 19 unités	388 b	443 b	498 a	494 a	572 a	584 a	671 a	660 a	578 a	587 a
20 à 49 unités	419 a	432 a	540 a	550 a	629 a	643 a	677 a	693 a	591 a	602 a
50 à 99 unités	439 b	497 a	616 a	638 a	743 a	806 a	782 a	803 a	679 a	743 a
100 unités et +	616 c	631 c	720 a	733 a	848 a	835 a	1 016 a	996 a	810 b	803 a
Tous les immeubles	446 b	443 a	569 a	552 a	625 a	627 a	717 a	698 a	622 a	617 a
Montréal (RMR)										
3 à 5 unités	434 b	452 c	477 a	485 a	582 a	602 a	739 a	787 b	577 a	608 a
6 à 19 unités	418 a	435 b	501 a	514 a	574 a	591 a	693 a	745 a	562 a	585 a
20 à 49 unités	438 a	445 a	552 a	561 a	670 a	683 a	837 a	838 a	587 a	597 a
50 à 99 unités	489 a	489 a	641 a	654 a	795 a	824 a	1 001 a	1 055 a	684 a	700 a
100 unités et +	617 a	647 a	783 a	820 a	952 a	1 060 a	1 288 a	1 386 a	840 a	889 a
Tous les immeubles	481 a	490 a	574 a	581 a	636 a	647 a	775 a	806 a	616 a	632 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Montréal

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île-de-Montréal zone 1	**	**	5,0 d	4,5 d	2,8 a	4,6 a	4,1 a	4,7 a	2,7 a	4,5 a
Zone 2	**	**	2,3 c	3,9 c	4,9 a	4,2 a	7,8 a	5,6 a	**	**
Zone 3	**	0,7 b	4,0 d	0,7 b	3,8 a	4,8 a	5,9 a	3,9 a	5,8 a	1,0 a
Zone 4	**	**	2,4 c	5,1 d	3,3 a	4,0 a	2,9 a	3,7 a	4,4 a	3,3 a
Zone 5	**	**	2,1 c	2,6 c	4,3 a	3,6 a	5,9 a	5,2 a	1,6 a	2,2 a
Zone 6	**	**	2,0 c	0,7 b	3,1 a	4,3 b	2,8 a	3,6 b	1,2 a	2,9 a
Zone 7	**	**	**	2,0 c	7,0 a	3,8 a	8,2 a	6,6 a	8,8 a	0,3 a
Zone 8	**	**	4,1 d	**	5,8 a	4,1 a	7,7 a	4,3 a	**	**
Zone 9	**	1,4 d	**	**	2,7 a	3,1 a	3,5 a	2,7 c	6,1 a	6,1 a
Zone 10	**	0,6 b	2,6 c	2,0 c	3,0 a	4,0 a	4,5 a	8,3 c	8,1 a	9,0 a
Zone 11	**	**	3,6 d	4,1 d	5,0 a	8,9 a	6,4 a	5,8 a	3,3 a	2,7 a
Zone 12	**	**	3,7 d	3,9 d	6,4 a	6,6 a	1,4 a	3,2 a	1,5 a	0,5 a
Zone 13	1,9 a	2,6 a	3,4 c	4,1 c	2,5 a	3,3 a	3,9 a	5,1 a	5,2 a	6,0 a
Zone 14	2,6 c	**	5,2 d	4,6 d	5,4 a	6,1 a	4,6 a	5,6 a	**	**
Zone 15	1,8 c	1,3 a	2,1 c	4,7 b	3,5 b	2,3 a	4,2 a	2,5 a	3,0 a	5,6 a
Zone 16	**	**	6,2 c	3,2 d	5,3 a	4,2 b	4,2 a	2,4 a	3,8 a	6,2 a
Zone 17	**	0,5 b	1,3 a	0,5 b	3,1 a	1,7 a	**	**	**	**
Zone 18	**	**	1,5 c	5,0 d	2,0 a	3,5 a	1,9 a	5,8 a	7,0 a	4,9 a
Île-de-Montréal (zones 1-18)	2,1 c	1,7 c	2,6 a	2,7 a	4,3 a	4,4 a	4,2 a	4,6 a	3,6 a	4,2 a
Laval zone 19	1,2 d	1,4 d	1,1 d	1,5 c	3,0 a	2,6 a	0,5 a	2,5 a	**	9,0 b
Zone 20	**	1,1 d	0,8 d	0,6 b	2,3 a	2,8 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 21	**	**	1,6 c	2,2 c	5,3 a	3,9 d	**	**	1,9 a	4,3 a
Zone 22	**	**	0,3 b	7,1 c	1,4 a	5,4 a	**	**	**	**
Zone 23	0,5 b	2,5 c	0,5 b	1,6 c	3,3 a	3,8 a	**	**	**	**
Zone 24	**	0,5 b	1,0 a	0,9 a	1,2 a	2,7 b	**	**	**	**
Laval (zones 19-24)	0,9 a	1,4 a	0,8 a	1,6 b	2,5 a	3,2 a	2,4 a	3,3 a	5,3 c	5,7 a
Rive-Nord zone 25	5,2 d	0,6 b	0,1 b	0,3 b	1,9 a	2,4 a	**	**	**	**
Zone 26	**	**	0,3 b	0,7 b	5,7 a	2,0 a	4,2 a	1,8 a	0,0 a	2,2 a
Zone 27	0,0 c	**	0,0 c	**	0,0 a	2,3 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 28	0,6 b	**	0,6 b	1,7 c	0,9 a	2,7 a	5,8 a	2,5 a	**	**
Zone 29	0,7 b	**	2,2 c	1,7 c	3,8 a	3,5 a	**	**	4,6 a	2,2 a
Rive-Nord (zones 25-29)	1,3 a	1,0 a	0,7 a	1,0 a	2,3 a	2,7 a	3,5 a	2,2 a	2,0 a	1,6 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	1,2 a	1,1 a	0,8 a	1,3 a	2,4 a	3,0 a	2,9 a	2,8 a	4,4 b	4,4 a
Rive-Sud zone 30	**	4,7 d	3,2 d	3,3 d	2,6 a	4,3 a	3,7 a	2,8 a	1,1 a	3,7 a
Zone 31	**	**	1,1 d	1,4 a	2,2 a	1,8 a	3,4 a	3,4 b	2,0 a	2,3 a
Zone 32	**	0,5 b	1,1 d	0,8 d	1,7 a	3,0 a	3,0 a	0,3 a	**	**
Zone 33	**	**	0,6 b	**	1,8 a	1,3 a	**	**	**	**
Zone 34	0,6 b	0,7 b	0,0 c	0,4 b	1,7 c	3,9 a	**	**	**	**
Rive-Sud (zones 30-34)	1,7 c	2,9 c	2,0 c	2,2 b	2,3 a	3,1 a	3,3 a	2,9 a	1,3 a	3,0 a
Zone 35	0,0 c	**	0,6 b	0,6 b	**	0,0 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Banlieue (zones 19-35)	1,3 a	1,8 b	1,3 a	1,7 b	2,3 a	3,0 a	3,2 a	2,8 a	3,2 b	3,8 a
Montréal (RMR)	**2,0 b**	**1,7 c**	**2,2 a**	**2,4 a**	**3,8 a**	**4,1 a**	**4,1 a**	**4,3 a**	**3,5 a**	**4,1 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Montréal

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Moins de 500 $	5,8 b	4,9 b	2,7 b	3,3 c	1,5 c	1,7 c	**	**	3,1 b	3,4 b
500 à 699 $	3,6 b	4,6 c	4,2 a	3,8 a	2,9 b	2,4 a	2,1 c	1,4 a	3,3 a	2,9 a
700 à 899 $	3,1 c	3,4 b	3,8 b	4,0 b	3,3 b	3,5 b	2,1 c	2,1 c	3,2 b	3,4 b
900 $ et +	**	**	3,4 b	5,7 b	3,9 b	4,0 b	2,4 b	**	3,3 b	4,2 c
Toutes les fourchettes	4,5 b	5,0 b	3,4 a	3,5 a	2,5 a	2,5 a	2,1 b	2,3 c	3,0 a	3,1 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
Moins de 500 $	4,8 d	3,6 d	1,2 a	1,1 a	0,3 b	1,5 a	0,0 d	**	1,3 a	1,6 b
500 à 699 $	**	2,9 c	2,4 c	3,4 b	1,0 a	1,4 a	0,8 d	0,7 a	1,3 a	1,6 a
700 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	**	8,2 c	1,1 a	3,1 c	4,1 d	1,9 c	1,9 c	3,1 c
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	0,0 d	7,1 b	1,2 d	**	0,6 b	**
Toutes les fourchettes	4,5 c	3,9 b	2,5 b	2,6 a	1,0 a	1,6 a	1,4 a	1,6 c	1,6 b	1,9 a
Rive-Sud (zones 30-34)										
Moins de 500 $	1,4 a	4,6 d	0,8 d	2,7 c	**	**	**	**	1,3 a	2,9 b
500 à 699 $	3,5 d	**	2,9 b	3,8 b	1,5 a	2,7 b	1,7 c	2,2 c	1,8 a	2,8 a
700 à 899 $	**	**	1,9 c	3,9 b	3,0 c	2,2 b	2,3 c	2,8 c	2,4 c	2,7 b
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,6 b	12,9 c	**	1,0 a	0,4 b	9,1 b
Toutes les fourchettes	1,9 b	3,3 c	2,2 b	3,1 b	2,0 b	2,4 a	1,8 c	2,3 c	2,0 a	2,6 a
Montréal (RMR)										
Moins de 500 $	5,6 b	4,8 b	2,4 b	3,0 c	1,4 a	1,8 c	0,5 b	**	2,8 a	3,2 b
500 à 699 $	3,8 b	4,5 c	4,0 a	3,7 a	2,3 a	2,2 a	1,8 c	1,4 a	2,8 a	2,7 a
700 à 899 $	3,0 c	3,4 b	3,5 b	4,1 b	2,9 a	3,4 b	2,4 b	2,2 c	3,0 a	3,3 b
900 $ et +	**	**	3,4 b	5,7 b	3,4 b	4,8 b	2,1 b	**	3,0 a	4,5 c
Toutes les fourchettes	4,4 b	4,8 b	3,3 a	3,4 a	2,2 a	2,3 a	2,0 b	2,2 c	2,7 a	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

4.1.1* Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Montréal - octobre 2007

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Centre-ville + Île-des-Soeurs	1,7 c	7,9 b	3,2 a	4,5 a
Péricentre	4,0 b	2,9 a	2,6 a	3,1 b
Ouest de l'Île de Montréal	1,5 a	3,0 b	4,0 a	4,1 a
Est de l'Île de Montréal	4,2 b	1,2 a	2,9 a	2,5 a
Île de Montréal	2,7 a	4,3 a	3,0 a	3,1 a
Laval et la rive Nord	2,3 b	2,7 b	1,6 b	1,9 a
Rive Sud/Vaudreuil-Soulanges	3,6 c	3,4 c	2,0 a	2,6 a
Montréal (RMR)	**2,8 a**	**3,8 a**	**2,7 a**	**2,9 a**

1Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continu et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

4.1.2* Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Montréal - octobre 2007

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Centre-ville + Île-des-Soeurs	**	640 a	1 180 d	866 a	1 639 d	1 184 a	1 817 c	1 485 c
Péricentre	a.l.e.	517 a	**	627 a	**	747 a	**	986 b
Ouest de l'Île de Montréal	a.l.e.	447 a	**	564 a	934 c	667 a	1 213 c	786 a
Est de l'Île de Montréal	**	427 a	671 c	500 a	779 c	584 a	**	720 a
Île de Montréal	**	494 a	958 c	589 a	1 295 c	661 a	1 498 c	851 a
Laval et la rive Nord	a.l.e.	432 a	**	521 a	839 b	600 a	**	702 a
Rive Sud/Vaudreuil-Soulanges	a.l.e.	439 a	698 b	551 a	888 d	626 a	**	697 a
Montréal (RMR)	**	**490 a**	**872 c**	**581 a**	**1 082 c**	**647 a**	**1 386 c**	**806 a**

1Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continu et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

4.1.3* Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Montréal - octobre 2007

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Centre-ville + Île-des-Soeurs	a.l.e.	**	1 184 b	1 180 d	1 038 d	1 639 d	**	1 817 c	**	1 408 c
Péricentre	a.l.e.	a.l.e.	854 c	**	**	**	**	**	**	1 265 d
Ouest de l'Île de Montréal	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	934 c	**	1 213 c	1 058 d	1 016 b
Est de l'Île de Montréal	a.l.e.	**	**	671 c	**	779 c	965 d	**	**	717 b
Île de Montréal	a.l.e.	**	978 d	958 c	**	1 295 c	1 253 d	1 498 c	1 138 c	1 210 b
Laval et la rive Nord	**	a.l.e.	**	**	**	839 b	**	**	801 d	800 b
Rive Sud/Vaudreuil-Soulanges	a.l.e.	a.l.e.	**	698 b	902 c	888 d	**	**	848 c	824 c
Montréal (RMR)	**	**	911 d	872 c	1 020 c	1 082 c	1 146 d	1 386 c	1 045 b	1 054 b

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continue et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

4.2.1* Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Montréal - octobre 2007

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location				App. visés par l'ELL[1]			
	oct.06		oct.07		oct.06		oct.07	
Île de Montréal								
3 à 5 unités	2,5	c	3,3	d	2,1	c	1,7	c
6 à 19 unités	2,6	b	5,4	b	2,6	a	2,7	a
20 à 49 unités	2,7	b	4,8	b	4,3	a	4,4	a
50 à 99 unités	3,9	b	4,4	b	4,2	a	4,6	a
100 unités et +	2,0	a	2,6	b	3,6	a	4,2	a
Tous les immeubles	2,7	a	4,3	a	3,0	a	3,1	a
Montréal (RMR)								
3 à 5 unités	3,1	d	4,5	d	2,0	b	1,7	c
6 à 19 unités	3,6	b	4,9	b	2,2	a	2,4	a
20 à 49 unités	3,1	b	4,0	b	3,8	a	4,1	a
50 à 99 unités	3,1	b	3,7	b	4,1	a	4,3	a
100 unités et +	1,5	a	2,0	b	3,5	a	4,1	a
Tous les immeubles	2,8	a	3,8	a	2,7	a	2,9	a

1Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continu et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

4.3.1* Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
RMR de Montréal - octobre 2007

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Centre-ville + Île-des-Soeurs	9 133	9 972	1 341 c	1 645 a	14,7 c	16,5 a	1,7 c	7,9 b
Péricentre	17 189	17 942	1 331 a	1 580 a	7,7 a	8,8 a	4,0 b	2,9 a
Ouest de l'Île de Montréal	12 595	13 977	1 086 a	1 328 a	8,6 a	9,5 a	1,5 a	3,0 b
Est de l'Île de Montréal	12 324	13 402	644 a	691 a	5,2 a	5,2 a	4,2 b	1,2 a
Île de Montréal	51 241	55 293	4 400 a	5 203 a	8,6 a	9,4 a	2,7 a	4,3 a
Laval et la rive Nord	15 872	16 842	1 367 b	1 479 a	8,6 b	8,8 a	2,3 b	2,7 b
Rive Sud/Vaudreuil-Soulanges	15 214	16 353	900 a	1 286 a	5,9 a	7,9 a	3,6 c	3,4 c
Montréal (RMR)	**82 327**	**88 488**	**6 670 a**	**7 959 a**	**8,1 a**	**9,0 a**	**2,8 a**	**3,8 a**

1Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continu et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir

4.3.2* Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble
RMR de Montréal - octobre 2007

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Île de Montréal								
3 à 5 unités	2 029	1 973	103 b	162 b	5,1 b	8,2 b	2,5 c	3,3 d
6 à 19 unités	15 711	16 836	1 050 a	1 265 a	6,7 a	7,5 a	2,6 b	5,4 b
20 à 49 unités	11 145	11 974	908 a	1 232 a	8,1 a	10,3 a	2,7 b	4,8 b
50 à 99 unités	11 366	12 478	962 a	1 284 a	8,5 a	10,3 a	3,9 b	4,4 b
100 unités et +	10 990	12 032	1 323 a	1 262 c	12,0 a	10,5 c	2,0 a	2,6 b
Tous les immeubles	51 241	55 293	4 400 a	5 203 a	8,6 a	9,4 a	2,7 a	4,3 a
Montréal (RMR)								
3 à 5 unités	3 967	4 273	207 b	295 b	5,2 b	6,9 b	3,1 d	4,5 d
6 à 19 unités	32 160	34 981	2 070 a	2 574 a	6,4 a	7,4 a	3,6 b	4,9 b
20 à 49 unités	16 588	17 338	1 304 a	1 675 a	7,9 a	9,7 a	3,1 b	4,0 b
50 à 99 unités	15 221	16 490	1 258 a	1 630 a	8,3 a	9,9 a	3,1 b	3,7 b
100 unités et +	14 391	15 406	1 759 a	1 771 a	12,2 a	11,5 a	1,5 a	2,0 b
Tous les immeubles	82 327	88 488	6 670 a	7 959 a	8,1 a	9,0 a	2,8 a	3,8 a

1Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continu et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

5.1* Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement
RMR de Montréal - octobre 2007

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Montréal (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	626 d	**	**	918 d	554 d	635 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	**	456 c	510 c	643 b	600 a	698 b	743 b	606 b	613 a
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	451 c	484 b	550 b	583 b	679 c	767 c	540 b	568 b
Tous les types de logement	a.l.e.	**	439 b	488 b	597 b	602 a	707 b	758 a	573 a	601 a

1Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continu et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

5.2* Nombre estimatifs de ménages occupant des logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement
RMR de Montréal - octobre 2007

	Nombre estimatif de ménages occupant des logements locatifs du marché secondaire	
	oct.06	oct.07
Montréal (RMR)		
Logements individuels	18 495 c	14 265 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	122 911 b
Autres (logements accessoires, surtout)	42 809 b	50 792 c
Tous les types de logement	**	187 969 b

1Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continu et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2006 à 550 $ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

[1]. Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

F

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Énquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64413_2007_A01